



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “MOLENEIND, LOON OP ZAND”

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 26 april 2022

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de veehouderijlocatie Moleneind 29 te Loon op Zand en het perceel ten oosten van deze locatie, dat in eigendom is van de gemeente Tilburg. Beide locaties vormen in dit plan het plangebied.

De schapenhouderij op de locatie Moleneind 29 is gespecialiseerd in landschapsbeheer door inzet van schaapskuddes in natuurterreinen en andere terreinen (zoals dijken, golfbanen). De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een educatieve schapenboerderij te vestigen. Deze boerderij is gericht op met name recreatieve en educatieve activiteiten rondom de schapenhouderij.

Op het perceel ten oosten van deze locatie (hierna: Moleneind ong.) is de gemeente Tilburg voornemens een parkeerterrein te realiseren onder andere ten behoeve van het Landschapspark Pauwels. Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2011' en 'Herziening Buitengebied 2015' van toepassing.

Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan "Moleneind, Loon op Zand" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 17 juni 2021 tot en met woensdag 29 juli 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Indiener 1	28 juli 2021
Indiener 2	16 juli 2021
Indiener 3	16 juli 2021
Indiener 4	26 juli 2021

Alle ingediende inspraakreactie zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Indiener 1

	Samenvatting	Reactie
a.	De grootste zorg gaat uit naar de verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied	Om de straat Moleneind zoveel mogelijk te ontlasten en te ontzien vindt de routing naar de educatieve boerderij en de centrale parkeergelegenheid middels bewegwijzering via de Udenhoutseweg en het onverharde gedeelte van Moleneind plaats en niet vanuit het dorp Loon op Zand richting Moleneind. Op deze manier wordt voornamelijk het gemotoriseerd verkeer via deze route geleid en wordt drukte op de weg Moleneind (vanuit het dorp) zoveel als mogelijk voorkomen. Verder zal in de communicatie (websites, social media) deze route worden aangegeven als de manier om de locatie te bereiken. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan nader beschreven. Mocht in de praktijk blijken dat deze maatregelen onvoldoende effect hebben, dan kunnen andere maatregelen (waaronder het Moleneind vanuit het dorp uitsluitend toegankelijk maken voor bestemmingsverkeer) worden overwogen. Ten aanzien van het aantal verkeerbewegingen wordt in paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan een overzicht gegeven van het aantal verkeersbewegingen die de verschillende functies met zich meebrengen (376). In de tekst bij de tabel is aangegeven dat deze situatie echter een 'worst case scenario' betreft, waarbij is uitgegaan van de situatie dat alle activiteiten op één dag plaatsvinden. In de praktijk is dit niet het geval; er is sprake van een overlap en veel bezoekers zullen op andere manieren de locatie aandoen (fiets, te voet), waardoor het werkelijke aantal verkeersbewegingen per gemotoriseerd voertuig lager zal liggen. Daarnaast zullen wel drukke dagen plaatsvinden, maar deze beperken zich tot incidentele momenten (tijdens evenementen als lammetjesdagen en boomplantdag). Het totaal aantal verkeersbewegingen geeft dan ook een vertekend beeld en wordt in de toelichting nader genuanceerd.
b.	Het bestemmingsplan is breder opgesteld dan de activiteiten die in de toelichting worden beschreven. Het maakt niet alleen gewenste gebruik mogelijk, maar ook andere initiatieven passen binnen bestemming die de percelen krijgen. De	Bij het plan voor de schapenhouderij en de educatieve boerderij is het uitgangspunt van initiatiefnemer om de huidige bestaande legale bebouwing te gebruiken voor zowel de agrarische activiteiten als de nevenactiviteiten. In de regels van het bestemmingsplan zijn reeds per nevenactiviteit de

bouwwlakken zijn bijzonder groot en mogen nagenoeg volledig bebouwd worden, waardoor breder gebruik en grotere oppervlakte aan bebouwing mogelijk zijn dan door het gewenste gebruik wordt omschreven.	<i>maximale te gebruiken oppervlaktes weergegeven (artikel 3.4). Deze corresponderen niet geheel met de oppervlaktes van de bestaande bebouwing, wat de indruk wekt dat er meer bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties rechtstreeks is toegestaan.</i> <i>Derhalve wordt ter verduidelijking in artikel 3.4.3 toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding van de educatieve boerderij, de genoemde nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf binnen de bestaande legale bebouwing rechtstreeks zijn toegestaan, waarmee het gebruik voor de nevenfuncties zich in beginsel beperkt tot de bestaande legale bebouwing.</i> <i>Voor een eventuele uitbreiding van bebouwing tot de reeds in de gebruiksregels vastgelegde maximale toegestane oppervlaktes per nevenactiviteit, worden afwijkingsbevoegdheden opgenomen met daarin de voorwaarde dat de grondgebondenheid opnieuw moet worden beoordeeld aan de hand van de provinciale nadere regels.</i> <i>In de regels van het bestemmingsplan is momenteel weliswaar de regel (artikel 3.2.1 onder c) opgenomen dat het bouwwlak volledig mag worden bebouwd, maar onder artikel 3.2.2 lid c is opgenomen dat de oppervlakte gebouwen ten dienste van de veehouderij ten hoogste de omvang mag hebben van de bestaande bebouwing die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan aanwezig is.</i> <i>Dit betekent dat in beginsel geen gebouwen ten dienste van de veehouderij mogen worden gebouwd. Daarnaast is onder lid e opgenomen dat de oppervlakte gebouwen ten dienste van de veehouderij uitsluitend kan worden uitgebreid als aan de provinciale regels voor grondgebondenheid wordt voldaan.</i> <i>Dit betekent dat niet zomaar bebouwing kan worden gerealiseerd; uitbreiding van bebouwing is uitsluitend mogelijk indien aangetoond kan worden dat de veehouderij grondgebonden is.</i> <i>Terecht wordt opgemerkt dat ook op de gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen gebruik als educatieve boerderij wordt toegestaan. De aanduiding 'educatieve boerderij' heeft echter betrekking op de gehele locatie aangezien dit het uitgangspunt is van het concept van het bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kam-</i>
--	--

		<i>peren' wordt geregeld dat hier geen gebouwen mogen worden opgericht.</i>
c.	De parkeervoorzieningen zijn ook bedoeld voor activiteiten die in de omgeving kunnen plaatsvinden. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de verkeersveiligheid op de toegangswegen door de verkeersaantrekkende werking van de activiteiten en de parkeervoorzieningen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.	<i>Zie onder punt a.</i>
d.	Vanuit Moleneind naar de bebouwde kom is geen bord aanwezig die de bebouwde kom markeert; andersom wordt wel middels bebording aangegeven welke snelheid er geldt.	<i>Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.</i>
e.	In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat er in de poel op het buurperceel voldoende bluswater aanwezig is; deze voorziening is niet bekend bij de brandweer.	<i>De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast; de passage over de poel wordt verwijderd.</i>

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de routing naar de educatieve boerderij en de centrale parkeergelegenheid middels aan te brengen bewegwijzering via de Udenhoutseweg en het onverharde gedeelte van Moleneind opgenomen en beschreven. Daarnaast wordt deze route in de communicatie via verschillende kanalen geadviseerd;
- Het totaal aantal verkeersbewegingen wordt in paragraaf 4.4.2 in de toelichting nader genuanceerd;
- In artikel 3.4.3 van de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding van de educatieve boerderij, de genoemde nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf binnen de bestaande legale bebouwing rechtstreeks zijn toegestaan;
- In de regels worden afwijkingsbevoegdheden (artikel 3.3.4 en 3.5.3) opgenomen met daarin de voorwaarde dat de grondgebondenheid opnieuw moet worden beoordeeld aan de hand van de provinciale nadere regels bij uitbreiding van bebouwing en gebruik ten behoeve van de nevenfuncties.
- In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kamperen' geen gebouwen mogen worden opgericht;
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de passage over de poel verwijderd.

3.2.2 Indiener 2 en indiener 3

Dit betreft een tweetal inspraakreacties die identiek zijn aan elkaar. Deze worden dan ook tezamen behandeld en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	Er wordt vanuit gegaan dat de gemeente Loon op Zand de eerste verantwoordelijke is voor het plan en de gemeente Tilburg geen verdere verantwoordelijkheid en bemoeienis heeft met de uitvoering ervan.	<i>Ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure is de gemeente Loon op Zand bevoegd gezag en verantwoordelijk voor het proces. De gemeente Tilburg heeft in dit plan de hoedanigheid van initiatiefnemer in verband met de aanleg van een centrale parkeergelegenheid op haar gronden binnen de gemeente Loon op Zand.</i>
b.	De weg Moleneind wordt frequent gebruikt als ontsluitingsweg door verschillende soorten weggebruikers. In paragraaf 4.4.2 wordt een schatting gegeven van de verkeersbewegingen op basis van de CROW-kencijfers. Aangezien het om een schatting gaat, lijkt het erop dat niet al het verkeer is meegerekend dat gebruik maakt van Moleneind.	<i>Zie beantwoording inspraakreactie 3.2.1 onder a.</i>
c.	Niet alle verkeersdeelnemers zijn verwerkt in de cijfers; als deze wel worden meegenomen zal dit een beter beeld geven van de verkeersdrukke.	<i>Zie beantwoording inspraakreactie 3.2.1 onder a.</i>
d.	Op piekuren neemt op de weg het fiets/bromverkeer (woon-werkverkeer) toe; door een smalle berm en het ontbreken van een stoep in combinatie met de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen neemt de verkeersonveiligheid toe.	<i>Door de maatregelen als beschreven in de beantwoording van de inspraakreactie 3.2.1 onder a. en de hierin beschreven nuancering van de verkeersbewegingen wordt niet verwacht dat de verkeersonveiligheid significant toeneemt.</i>
e.	Indien het oostelijk deel van Moleneind een zandweg blijft, zal het verkeer naar de educatieve boerderij via het Moleneind vanuit Loon op Zand plaatsvinden, wat een extra belasting op Moleneind betekent.	<i>Zie beantwoording onder a.</i>
f.	De educatieve boerderij heeft een specifieke parkeerbehoefte en verkeersgeneratie tot gevolg, die op eigen terrein wordt opgelost. De verkeersgeneratie op Moleneind vanuit Loon op Zand zal toenemen. Derhalve wordt voorgesteld een maximum snelheid van 15 km/uur voor autoverkeer in te stellen.	<i>Door de maatregelen als beschreven in de beantwoording van de inspraakreactie 3.2.1 onder c) wordt het niet noodzakelijk geacht de maximumsnelheid op Moleneind te verlagen naar 15 km/uur.</i>
g.	Gesteld wordt dat de recreatiedruk op de Loonse en Drunense Duinen zal verminderen. Dit betekent dat deze wordt ver-	<i>Niet ter discussie staat dat de komst van meerdere functies in het gebied Landschapspark Pauwels, waaronder de educatieve boerderij, het ge-</i>

	plaatst naar Moleneind. Hoe is deze recreatiedruk zichtbaar te maken en uit te drukken in cijfers om te kunnen vergelijken met de huidige recreatiedruk?	<i>boortebos en de centrale parkeerplaats) meer bezoekers aantrekt waardoor de recreatiedruk op het Landschapspark Pauwels toeneemt. Dit is echter ook het doel van het verwezenlijken van het landschapspark. In het kader van de nieuwe kleinschalige ontwikkelingen aan Moleneind wordt het niet noodzakelijk geacht de (huidige en te verwachte) recreatiedruk in cijfers in beeld te brengen.</i>
h.	Voorgesteld wordt om de centrale parkeergelegenheid te verplaatsen naar het einde van Moleneind bij de kruising met Houtsestraat. Hiermee wordt de Moleneind ontlast; dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Daarbij komt dat ook bezoekers van het Noorderbos gebruik kunnen maken van de parkeerplaats.	<i>Dit alternatief is bekeken. Echter, los van het feit dat de parkeerplaats dan te ver van de educatieve boerderij en het geboortebos komt te liggen, zijn de gronden waar de parkeerplaats wordt voorgesteld gelegen in de gemeente Tilburg en worden deze in het kader van de realisatie van de ecologische verbindingszone natuurlijk ingericht. Zij krijgen daarmee dan ook een andere functie; een parkeerplaats past niet in het geheel en is op deze locatie dan ook niet wenselijk.</i>
i.	De ontsluiting van de educatieve boerderij is ook een reden om de fietspaden langs het zandpad vanaf de Loonse Molenstraat tot aan de Udenhoutseweg te verbeteren en te verbreden.	<i>Vooralsnog wordt dit fietspad en het onverharde gedeelte van de weg op korte termijn niet gewijzigd. Mogelijk wordt op termijn, in het kader van landschapspark Pauwels, het fietspad opgewaardeerd.</i>

N.B.:

Beide indieners van deze inspraakreacties zijn bekend bij de initiatiefnemer; zij hebben tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan reeds een gesprek met elkaar gehad over de plannen.

Naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreacties gaat de initiatiefnemer nogmaals in gesprek met deze personen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de routing naar de educatieve boerderij en de centrale parkeergelegenheid middels aan te brengen bewegwijzering via de Udenhoutseweg en het onverharde gedeelte van Moleneind opgenomen en beschreven. Daarnaast wordt deze route in de communicatie via verschillende kanalen geadviseerd;

3.2.3 Indiener 4

	Samenvatting	Reactie
a.	Realisatie van het plan zou betekenen dat de rust ten zuiden van het dorp Loon op Zand ernstig wordt verstoord.	<i>Niet ter discussie staat dat de komst van meerdere functies in het gebied Landschapspark Pauwels, waaronder de educatieve boerderij, het geboortebos en de centrale parkeerplaats) meer</i>
b.	De redenering dat de drukte in de Duinen	

	wordt verminderd, doordat er mogelijk spreiding van de drukte zou plaatsvinden, gaat niet op. Van spreiding zal geen sprake zijn, eerder van groei van bezoekers (bezoek aan de duinen, educatieve boerderij en andere locaties worden gecombineerd). Spreiding van drukte dient eerst nader te worden onderzocht.	bezoekers aantrekt en daarmee een grotere verkeersgeneratie plaatsvindt. <i>Echter, de verkeersgeneratie zoals omschreven in paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft een vertekend beeld (zie onder a, vorige inspraakreactie) en zal in de toelichting worden genuanceerd,</i> <i>Het onderzoeken van spreiding van de drukte in de Loonse en Drunense Duinen wordt in het kader van onderhavig plan niet noodzakelijk geacht.</i>
c.	Niet is gebleken dat goed is onderzocht wat de drukte betekent voor de bewoners van Molenwijck-Zuid en de rest van de kern van Loon op Zand. Indien er zich meer autoverkeer op Moleneind bevindt levert dit mogelijk gevaarlijke situaties op (in verband met spelende kinderen). De vraag rijst of een mogelijke toegang voor bestemmingsverkeer een oplossing zal bieden. Dit dient nader te worden onderzocht.	<i>Zie beantwoording inspraakreactie 3.2.1 onder a.</i>
d.	In hoeverre is onderzocht wat de gevolgen zijn van de parkeerplaatsen en de grote hoeveelheid verkeersbewegingen per dag voor het dorp en de aanwezige natuur in het buitengebied? Wat betekent het plan voor het aangezicht van de weg in de toekomst?	<i>Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen dient het beeld wat wordt geschetst in paragraaf 4.4.2 van de toelichting nader te worden genuanceerd (zie reactie onder punt a. en b.).</i> <i>Relatief grote aantallen verkeersbewegingen zullen uitsluitend incidenteel plaatsvinden tijdens evenementen.</i> <i>Door maatregelen als bewegwijzering via de zijde van de Udenhoutseweg en communicatie hieromtrent wordt voorkomen dat er teveel verkeersbewegingen vanuit het dorp via het Moleneind plaatsvinden. Het aangezicht van de weg wijzigt als gevolg van deze maatregel niet.</i> <i>De effecten op de kern van Loon op Zand blijven daarmee ook uit.</i>
e.	De vraag wordt gesteld wat er met de huidige bebouwing van het plan zal gebeuren, of de gehele woonboerderij met andere panden blijft bestaan, en hoe wordt bewaakt dat de gehele boerderij zal blijven bestaan. Dit ter bescherming van het aangezicht van het buitengebied.	<i>De strekking van deze reactie is niet geheel duidelijk. De vraag is of hier de locatie Moleneind 29 wordt bedoeld.</i> <i>In ieder geval is het de initiatiefnemer er alles aan gelegen om de huidige bebouwing, zowel de woning als bijgebouwen en de agrarische bedrijfsbebouwing, te behouden. Hij hecht waarde aan zowel de ensemblewerking van de bebouwing als het verhaal wat achter de verschillende bestaande bouwwerken schuilgaat; dit laatste maakt ook onderdeel uit van het concept van de educatieve boerderij.</i>

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de routing naar de educatieve boerderij en de centrale parkeergelegenheid middels aan te brengen bewegwijzering via de Udenhoutseweg en het onverharde gedeelte van Moleneind opgenomen en beschreven. Daarnaast wordt deze route in de communicatie via verschillende kanalen geadviseerd;